

**Auszug  
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 21. Januar 2009

**IDG-Status: öffentlich**

**78. Schriftliche Anfrage von Jacqueline Badran und Lucia Tozzi sowie zwölf Mitunterzeichnenden betreffend Gewerbehäuser im Leutschenpark, Vermietungspraxis.** Am 22. Oktober 2008 reichten Jacqueline Badran (SP) und Lucia Tozzi (SP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2008/481, ein:

Am 3. Oktober 2008 erschien im Tages-Anzeiger ein Artikel zum Gewerbehäuser im Leutschenpark. Demnach will die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich die Lokalitäten – anstatt wie geplant an ein Restaurant – an «eine Tagesschule» vermieten.

In diesem Zusammenhang bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Hat die Liegenschaftenverwaltung tatsächlich ihre Meinung bezüglich der Vermietung geändert und die anscheinend bereits konkret konzipierte Idee eines Restaurants verworfen? Wenn ja – weshalb?
2. Um was für «eine Tagesschule» handelt es sich hierbei?
3. Was hat die Vermietung mit Mietzinsgarantien zu tun, wie dies im Artikel behauptet wird?
4. Aus vielen anderen Gebieten mit Parks (Bäcker-Anlage, MFO-Park, Oerliker-Park etc.) hat man die Erfahrung gemacht, dass fehlende Restaurants zur Unternutzung der Parks führen, Parkinfrastrukturen mit Restaurants jedoch das Quartier in erwünschter Weise bereichern. Dafür ist ein Kiosk als Ersatz nicht genügend. Im Zusammenhang mit Evaluationen der Stadtentwicklung, insbesondere den Parks in Oerlikon, wurde dies bestätigt und vom Stadtrat beherzigt, vergangene Fehler nicht zu wiederholen. Ist sich die Liegenschaftenverwaltung dessen bewusst?
5. Ist die Liegenschaftenverwaltung bereit, mit ihrer Vermietungspolitik Hand zu bieten, so dass der Leutschenpark durch ein Restaurant mit gutem Konzept für alle Bevölkerungsteile aufgewertet wird?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Zu Frage 1:** Die Stadt ist Eigentümerin des rund 1600 m<sup>2</sup> grossen Grundstücks mit dem 1962 erstellten Büro- und Gewerbehäuser Leutschenbachstrasse 71, das direkt an den Leutschenpark grenzt. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss mit Gewerbeflächen (340 m<sup>2</sup>), drei Obergeschossen mit Büroräumen (je 290 m<sup>2</sup>) und zwei 3-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss.

Im Projektwettbewerb für die Parkanlage wurde zur Belebung des Parks eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss der Liegenschaft vorgeschlagen. Obwohl eine solche Verpflegungsstätte eine gewisse Attraktivität aufweist, beurteilte die Liegenschaftenverwaltung das Umsatzpotenzial zurückhaltend. Sie berücksichtigte, dass alle grösseren Arbeitgeber im Gebiet Leutschenbach bereits betriebseigene Verpflegungsmöglichkeiten anbieten, und diese zum Teil auch öffentlich zugänglich sind. Ferner befindet sich in wenigen Schritten Distanz zum Park die Gastronomie des World Trade Centers mit Innen- und Aussenplätzen. Ausserdem sollen in geplanten Überbauungen weitere Angebote entstehen. Schliesslich rechnete sie nur mit einem geringen Umsatzpotenzial aus dem Kundensegment der Parkbesuchenden, zumal dieses Geschäft stark witterungsabhängig ist.

Als die Liegenschaftsverwaltung das Gebäude Leutschenbachstrasse 71 im Zuge einer umfassenden Renovation zur Neuvermietung ausgeschrieben hatte, schlug eine Interessentengruppe die Nutzung des Erdgeschosses als Restaurant vor. Da sich die bestehende Gastronomie eher auf die schnelle und preiswerte Verpflegung der Berufstätigen konzentriert und durchaus eine gewisse Nachfrage nach einem gepflegteren Angebot besteht, liess die Liegenschaftsverwaltung ein Konzept für ein Restaurant mit Kostenschätzung ausarbeiten. Die aufgezeigte Kosten- und Ertragsituation vermochte jedoch nicht zu befriedigen. So hätten sich mit den prognostizierten Einnahmen lediglich die Investitionen für die Grundausrüstung knapp verzinsen lassen, nicht aber die bestehenden Anlagekosten.

Bei den übrigen Mietinteressierten zeigte sich eine ausgeprägte Nachfrage nach kleinen Mietflächen. Eine derartige Vermietung hätte aber zusätzliche Investitionen für den Grundausbau zur Folge gehabt, was wiederum höhere Mieten nach sich gezogen hätte. Den Zuschlag erhielt die Zürcher Stiftung für Kinder- und Jugendheime (ZKJ), die nahezu das ganze Haus für eine Tagessonderschule mieten wollte.

Bei dieser Ausgangslage verfolgte die Liegenschaftsverwaltung nur noch das Konzept für einen Verpflegungskiosk bzw. Take-away weiter, das insbesondere den Bedürfnissen der Parkbesuchenden entgegenkommt.

**Zu Frage 2:** Bei der Tagesschule handelt es sich um das Projekt «Intermezzo» der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime. Anlass gab die Absicht des Schul- und Sportdepartements, die zahlreichen Formen von Einzel- und Kleingruppenunterricht im sonderpädagogischen Bereich in einem spezialisierten Tagessonderschulangebot zu bündeln.

«Intermezzo» steht schulpflichtigen Kindern und Jugendlichen aus der Stadt Zürich offen, die schwerwiegende Lern- oder Verhaltensauffälligkeiten aufweisen und nicht in einer Regelklasse unterrichtet werden können. Ziel ist es, die Schülerinnen und Schüler so rasch wie möglich wieder in den normalen Schulbetrieb zu integrieren.

Die Bildungsdirektion des Kantons Zürich hat die Bewilligung erteilt, die Tagessonderschule für maximal 30 sonderschulbedürftige Kinder im Primar- und Sekundarschulalter ab Schuljahr 2008/2009 zu führen.

**Zu Frage 3:** Wie dargelegt, war bei der Vermietung an die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime ausschlaggebend, dass diese bereit war, die Obergeschosse sowie einen Teil des Untergeschosses gesamthaft zu mieten und – wie nachstehend ausgeführt – gleichzeitig ein öffentliches Interesse abgedeckt werden konnte. Die Frage der Mietzinsgarantie anderer Interessenten spielte deshalb keine Rolle.

**Zu Frage 4:** Eine gastronomische Nutzung kann durchaus helfen, einen unerwünscht schwach frequentierten Park zu beleben. Der Stadtrat geht jedoch davon aus, dass der neu geschaffene Leutschenpark auch ohne Gastronomie rege Benützung findet. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet Leutschenbach noch im Wachstum befindet und in den nächsten Jahren nicht nur weitere Arbeitsplätze, sondern auch neue Wohnungen entstehen werden.

**Zu Frage 5:** Nach Klärung des Raumprogramms der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime liess sich im Erdgeschoss eine neue Raumaufteilung finden, die zum Park hin die Einrichtung eines Kleinrestaurants für etwa 40 Gäste erlaubt. Die Anbindung an den Park ermöglicht im Sommer den Betrieb einer Gartenwirtschaft.

Die Liegenschaftenverwaltung wird das Lokal demnächst in der Tages- und Fachpresse zur Vermietung ausschreiben. Nach Vorliegen des Ausschreibungsergebnisses wird sich beurteilen lassen, ob die Offerten zumindest mittelfristig einen ausreichenden Ertrag erwarten lassen. Jedenfalls wird es nicht ausreichen, wenn der betriebliche Fokus nur auf das Tagesgeschäft gelegt wird. Die künftige Mieterschaft wird auch auf ein Abendgeschäft sowie Bankette angewiesen sein.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**